

**Informationen gegenüber semi-professionellen und professionellen
Anlegern für den**

BEOS Corporate Real Estate Fund Germany V

(nachstehend "Fonds", „AIF“ oder „Sondervermögen“ genannt)

der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

(nachstehend „Gesellschaft“, „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ oder „KVG“ genannt)

gemäß § 307 Absatz 1 und 2 KAGB.

(„Informationsdokument“)

(Stand: 20.08.2024)

Der „BEOS Corporate Real Estate Fund Germany V“ ist ein Spezial-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“) und nicht für den Vertrieb an Privatanleger geeignet. Er darf auch nicht von natürlichen Personen erworben werden, selbst wenn diese nicht als Privatanleger gelten.

HINWEIS ZU VERTRIEBSBESCHRÄNKUNGEN

Allgemeine Vertriebsbeschränkungen

Die Verbreitung der in diesem Dokument enthaltenen Informationen und das Angebot von in diesem Dokument beschriebenen Investmentanteilen sind in vielen Staaten unzulässig, sofern der Kapitalverwaltungsgesellschaft hierfür nicht eine Zulassung oder Genehmigung der jeweiligen zuständigen örtlichen Aufsichtsbehörde erteilt worden ist. Soweit derartige Zulassungen oder Genehmigungen nicht vorliegen, gilt Folgendes:

Bei den in diesem Dokument enthaltenen Informationen handelt es sich nicht um ein Angebot zum Erwerb von Investmentanteilen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft empfiehlt daher, im Zweifelsfall mit ihr Kontakt aufzunehmen.

Besondere Vertriebsbeschränkungen in Bezug auf die Vereinigten Staaten von Amerika

Weder die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH noch der in diesem Dokument beschriebene Fonds sind und werden gemäß dem United States Investment Company Act von 1940 in seiner gültigen Fassung registriert. Die Anteile des Fonds sind und werden nicht gemäß dem United States Securities Act von 1933 in seiner gültigen Fassung oder nach den Wertpapiergesetzen eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Anteile des Fonds dürfen weder in den Vereinigten Staaten noch einer US-Person oder auf deren Rechnung angeboten oder verkauft werden. Am Erwerb von Anteilen interessierte Anleger müssen ggf. darlegen, dass sie keine US-Person sind und Anteile weder im Auftrag von US-Personen erwerben noch an US-Personen weiterveräußern. US-Personen sind Personen, die Staatsangehörige der USA sind oder dort ihren Wohnsitz haben und/oder dort steuerpflichtig sind. US-Personen können auch Personen- oder Kapitalgesellschaften sein, die gemäß den Gesetzen der USA bzw. eines US-Bundesstaats, Territoriums oder einer US-Besitzung gegründet werden.

INHALTSVERZEICHNIS

Hinweis zu Vertriebsbeschränkungen	2
A. Risikohinweise	5
B. Allgemeine Angaben und Anlagen	20
1. Anlagestrategie und Ziele des Fonds	20
Anlagestrategie	20
Anlageziel	21
Art der Vermögenswerte, Techniken und damit verbundene Risiken	21
Art der Vermögenswerte und Art der Techniken	21
Anlagebedingungen	21
Weitere Angaben zu den Vermögenswerten	22
Mit Vermögenswerten und Techniken verbundene Risiken	22
Beschreibung etwaiger Anlagebeschränkungen	22
Leverage	22
Einsatz von Leverage	22
Risiken durch den Einsatz von Leverage	23
Änderung der Anlagestrategie bzw. -politik	23
Rechtsstellung des Anlegers gegenüber dem Fonds	24
Vertragsbeziehung	24
Gerichtsstand/Rechtsordnung	24
Durchsetzung von Rechten	24
Widerrufsrecht	24
Identität und Pflichten wesentlicher Dienstleister	25
Identität und Pflichten der Verwaltungsgesellschaft	25
Identität und Pflichten der Verwahrstelle des Fonds	25
Identität und Pflichten des Abschlussprüfers des Fonds	26
Identität und Pflichten sonstiger Dienstleister	26
Zusätzliche Eigenmittel	26
Auslagerung und Unterverwahrung	27
Auslagerung	27
Unterverwahrung	28
Bewertung	29
Bewertungsverfahren und Berechnung des Nettoinventarwerts	29
Bewertung einzelner Vermögensgegenstände	29
Liquiditätsrisikomanagement	30
Rückgaberechte	30
Grundsätze des Liquiditätsrisikomanagements	31
Kosten	32

Informationen gegenüber semi-professionellen und professionellen Anlegern gemäß § 307 Absatz 1 und 2 KAGB
BEOS Corporate Real Estate Fund Germany V
Stand 20.08.2024

Faire Behandlung der Anleger, Vorzugsbehandlung	32
Ausgabe und Verkauf von Anteilen	33
Angabe Nettoinventarwert	33
Angabe zur bisherigen Wertentwicklung des Fonds	33
Angaben zum Primebroker	33
Offenlegung von Informationen	33

A. RISIKOHINWEISE

Vor der Entscheidung über den Kauf von Anteilen an dem in diesem Dokument beschriebenen Fonds sollten Anleger die nachfolgenden Risikohinweise zusammen mit den anderen in diesem Informationsdokument enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und diese bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen. Dies gilt auch für Informationen, auf die dieses Informationsdokument verweist. Der Eintritt eines oder mehrerer der nachstehend aufgeführten Risiken, die allgemein mit der Anlage in Investmentfonds bzw. mit dem konkreten Fonds verbunden sind, können die Wertentwicklung des Fonds bzw. der im Fonds gehaltenen Vermögensgegenstände nachteilig beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert auswirken.

Die nachstehend beschriebenen Risiken können – einzeln oder durch das Zusammentreffen verschiedener Risiken - dazu führen, dass der Anleger sein in den Fonds investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren kann. Dies gilt insbesondere, wenn der Anleger seine Anteile zu einem Zeitpunkt veräußert, in dem der Wert der Vermögensgegenstände des Fonds gegenüber dem Zeitpunkt des Anteils erwerbs gefallen ist. Das Risiko des Anlegers ist jedoch auf den Verlust der angelegten Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Geld hinaus besteht nicht.

Im Folgenden sind die wesentlichen Risiken der Anlage in einen offenen inländischen Spezial-AIF in Form eines Sondervermögens mit festen Anlagebedingungen und dem Investitionsschwerpunkt Immobilien dargestellt. Neben den nachstehend oder an anderer Stelle des Informationsdokuments beschriebenen Risiken und Unsicherheiten kann die Wertentwicklung des Fonds durch verschiedene weitere Risiken und Unsicherheiten beeinträchtigt werden, die derzeit nicht bekannt sind. Die Reihenfolge, in der die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts noch über das Ausmaß oder die Bedeutung bei Eintritt einzelner Risiken.

Wesentliche allgemeine Risiken hinsichtlich der Anlage in Investmentfonds

Schwankungen des Fondsanteilwerts

Obwohl jeder Fonds stetige Wertzuwächse anstrebt, können diese nicht garantiert werden. Die Vermögensgegenstände, in welche die Gesellschaft für Rechnung des Fonds investiert, enthalten neben den Chancen auf Wertsteigerung auch Risiken; die typischen Risiken, die mit der Anlage in Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie Liquiditätsanlagen verbunden sind, sind in den folgenden Risikohinweisen dargestellt. Insbesondere können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Veräußert der Anleger Anteile des Fonds zu einem Zeitpunkt, in dem die Kurse bzw. die Werte der in dem Fonds befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in den Fonds investierte Geld nicht vollständig zurück.

Beeinflussung der individuellen Performance durch steuerliche Aspekte

Die steuerliche Behandlung von Kapitalerträgen hängt von den individuellen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Für Einzelfragen – insbesondere unter Berücksichtigung der individuellen steuerlichen Situation – sollte sich der Anleger an seinen persönlichen Steuerberater wenden. Bei einer Anlageentscheidung ist jedoch auch die außersteuerliche Situation des Anlegers zu berücksichtigen.

Aussetzung der Anteilrücknahme

Die Gesellschaft darf die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen. Außergewöhnliche Umstände in diesem Sinne können z.B. wirtschaftliche oder politische Krisen, Rücknahmeverlangen in außergewöhnlichem Umfang sein sowie die Schließung von Börsen oder Märkten, Handelsbeschränkungen oder sonstige Faktoren, die die Ermittlung des Anteilwerts beeinträchtigen. Eine Rücknahmeaussetzung kommt bei Fonds, die überwiegend in Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften investieren, auch dann in Betracht, wenn die im Fonds vorhandenen liquiden Mittel nicht ausreichen, um Rückgabeverlangen von Anlegern zu bedienen. Der Anleger kann seine Anteile während des Zeitraums, in dem die Rücknahme der Anteile ausgesetzt ist, nicht zurückgeben.

Auch im Fall einer Aussetzung der Anteilrücknahme kann der Anteilwert sinken, z.B. wenn die Gesellschaft gezwungen ist, Vermögensgegenstände während der Aussetzung der Anteilrücknahme unter Verkehrswert zu veräußern. Der Anteilwert nach Wiederaufnahme der Anteilrücknahme kann niedriger liegen als derjenige vor Aussetzung der Rücknahme.

Auflösung des Fonds/Übergang auf die Verwahrstelle

Der Gesellschaft steht das Recht zu, die Verwaltung des Fonds zu kündigen. Nach Kündigung der Verwaltung des Fonds kann die Gesellschaft den Fonds ganz auflösen. Der Fonds geht mit Wirksamwerden der Kündigung auf die Verwahrstelle über. Für den Anleger besteht daher das Risiko, dass er die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren kann.

Bei dem Übergang des Fonds auf die Verwahrstelle können dem Fonds auch andere Steuern als deutsche Ertragssteuern belastet werden. Bei der Übertragung des Fonds auf die Verwahrstelle kann insbesondere Grunderwerbsteuer anfallen, die dem Fonds belastet wird. Wenn die Fondsanteile nach Beendigung des Liquidationsverfahrens aus dem Depot des Anlegers ausgebucht werden, kann der Anleger mit Ertragssteuern belastet werden.

Rentabilität und Erfüllung der Anlageziele des Anlegers

Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Der Anteilwert des Fonds kann fallen und zu Verlusten beim Anleger führen. Es bestehen keine Garantien der Gesellschaft oder Dritter hinsichtlich einer bestimmten Mindestzahlung bei Rückgabe oder eines bestimmten Anlageerfolgs des Fonds. Ein bei Erwerb von Anteilen entrichteter Ausgabeaufschlag bzw. ein bei Veräußerung von Anteilen entrichteter Rücknahmeabschlag kann zudem insbesondere bei nur

kurzer Anlagedauer den Erfolg einer Anlage reduzieren oder sogar aufzehren. Anleger könnten einen niedrigeren als den ursprünglich angelegten Betrag zurückerhalten.

Inflationsrisiko

Die Inflation beinhaltet ein Abwertungsrisiko für alle Vermögensgegenstände, die im Fonds gehalten werden. Die Inflationsrate könnte gegebenenfalls über dem Wertzuwachs des Fonds liegen und diese damit aufzehren.

Wertveränderungsrisiken

Die Vermögensgegenstände, in welche die Gesellschaft im Rahmen der Liquiditätsanlage für Rechnung des Fonds investiert, enthalten Risiken. So können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt oder Kassa- und Terminpreise sich unterschiedlich entwickeln. Im Rahmen der Anlage in Immobilien und/oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften besteht z.B. das Risiko eines Verlustes durch nachteilige Veränderungen des Wertes oder der Kosten und Erträge einer Immobilie oder einer Immobilien-Gesellschaft oder auch Planungsrisiken, welche aus Projektentwicklungsvorhaben resultieren und sich in der Regel über einen langen Planungshorizont erstrecken.

Konzentrationsrisiko

Erfolgt eine Konzentration der Anlage in bestimmte Vermögensgegenstände oder Märkte, dann ist der Fonds von der Entwicklung dieser Vermögensgegenstände oder Märkte besonders stark abhängig. Es ist angestrebt, dass der Fonds schwerpunktmäßig in Immobilien investiert, die in Deutschland belegen sind. Es besteht damit ein geografischer Schwerpunkt, so dass hierdurch ein Konzentrationsrisiko entsteht.

Mögliches Anlagespektrum

Unter Beachtung der durch das KAGB und die Anlagebedingungen vorgegebenen Anlagegrundsätze und -grenzen, die für den Fonds einen sehr weiten Rahmen vorsehen, kann die tatsächliche Anlagepolitik auch darauf ausgerichtet sein, schwerpunktmäßig Vermögensgegenstände (z.B. nur weniger Branchen, Märkte oder Regionen/Länder) zu erwerben. Die Konzentration auf einen oder wenige spezielle Anlagesektoren kann mit besonderen Chancen verbunden sein, denen aber auch entsprechende Risiken (z.B. Marktenge, hohe Schwankungsbreite innerhalb bestimmter Konjunkturzyklen) gegenüberstehen. Über den Inhalt der Anlagepolitik informiert der Jahresbericht nachträglich für das abgelaufene Berichtsjahr.

Integration von Nachhaltigkeitsrisiken in die Anlageentscheidung / Nachhaltigkeitsrisiko und seine wahrscheinliche Auswirkung auf die Rendite

Der Fonds berücksichtigt Nachhaltigkeitsrisiken (zusammen mit traditionelleren Risikodimensionen wie Markt-, Kredit- oder Liquiditätsrisiken) in seinem Anlageentscheidungsprozess, indem er Nachhaltigkeitsfaktoren in die Risikokontroll- und Portfoliomanagementprozesse des Fonds integriert. Darüber hinaus wird im Rahmen der obligatorischen Risikoprüfung von Sachwerten in der Akquisitionsphase eine

Nachhaltigkeitsrisikoprüfung durchgeführt, die auch eine Definition der wichtigsten Leistungs- und Risikoindikatoren umfasst.

Die folgende Liste gibt u. a. einen Überblick über die ESG-Kriterien, die vor der Investition geprüft werden (nicht erschöpfend):

- Zertifizierungen auf Gebäudeebene und EU-Energieausweise
- Verbrauch natürlicher Ressourcen und Effizienzsteigerung (Energie, Wasser, Abfall)
- Klimarisiko und Treibhausgasemissionen
- Indikatoren in Bezug auf das Gebäude und die Umgebung des Gebäudes
- Gesundheit, Sicherheit und Komfort für die Mieter
- Standort- und Verkehrsaspekte des Gebäudes
- Soziale Kontroversen bei unseren Hauptlieferanten

Nachhaltigkeit kann sich positiv oder negativ auf den Wert der verwalteten Vermögenswerte auswirken.

Die Integration des Nachhaltigkeitsrisikos unterstreicht die Bedeutung zuverlässiger und qualitativ hochwertiger ESG-Informationen. Unvollständige, inkonsistente, veraltete oder falsche ESG-bezogene Daten beeinträchtigen unsere Fähigkeit, zuverlässige Risikoanalysen durchzuführen.

Nachhaltigkeitsrisiko

Ein Nachhaltigkeitsrisiko ist ein Ereignis oder eine Situation im Bereich Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, das bzw. die bei seinem bzw. ihrem Eintreten eine wesentliche tatsächliche oder potenzielle nachteilige Auswirkung auf den Wert der Anlage haben könnte. Nachhaltigkeitsrisiken können einen erheblichen Einfluss auf die verschiedenen in diesem Abschnitt dargestellten Risikoarten haben und tragen als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten bei.

Darüber hinaus unterscheidet die Gesellschaft die Nachhaltigkeitsrisiken nach dem Konzept der "doppelten Wesentlichkeit":

- Die Outside-in-Perspektive konzentriert sich darauf, wie die Investitionen Nachhaltigkeitsrisiken (z.B. schädliche physische Auswirkungen des Klimawandels auf unsere investierten Vermögenswerte) ausgesetzt sind und wird mit Hilfe von Klimarisiko-Tools sowohl für physische als auch für Übergangs-Risiken überwacht.
- Die Inside-Out-Perspektive berücksichtigt die Auswirkungen unserer Investitionen auf öffentliche Nachhaltigkeitsziele wie das Pariser Klimaschutz-Abkommen (Begrenzung der globalen Erwärmung auf deutlich unter 2, vorzugsweise auf 1,5 Grad Celsius im Vergleich zum vorindustriellen Niveau) und wird mit Principal Adverse Impact (PAI) Kennzahlen überwacht.

Aufgrund des längeren Anlagehorizonts sind Sachwerte besonders anfällig für langfristige Risiken wie z. B. Nachhaltigkeitsrisiken. Es liegt in der Natur von Sachwerten, dass sie in der Regel langfristig und unbeweglich sind und daher direkt mit dem Standort verbunden sind. Angesichts dieser langfristigen Perspektive ist es wahrscheinlicher, dass ESG-Themen während der Lebensdauer des Vermögenswerts oder Projekts von Bedeutung sind. Darüber hinaus kann der Vermögenswert selbst durch den

geografischen Standort beeinflusst werden. Themen wie der potenzielle Verlust der biologischen Vielfalt oder die Bodenversiegelung können eine Rolle spielen und sich auf den Ruf und die Attraktivität eines Vermögenswerts auswirken, was sich negativ auf seinen Wert auswirkt. Insbesondere klimawandelbedingte Risiken können sich auf den Wert oder sogar die Nutzbarkeit von Sachwerten auswirken. Während Übergangsrisiken durch klimapolitische Maßnahmen mit zusätzlichen Kosten bewältigt werden können, können physische Risiken dazu führen, dass ein Vermögenswert uninteressant wird.

Daher liegt der Schwerpunkt bei der Analyse der Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite des Fonds auf folgenden Aspekten:

Physische Risiken des Klimawandels: Die Höhe der Mieten und/oder des Ausstiegspreises wird durch extreme Wetterbedingungen (Hitze- und Kältewellen, Stürme, Überschwemmungen, Dürren und Meeresspiegelanstieg) beeinträchtigt. Der potenzielle Wertverlust wird auf der Grundlage des Standorts der Immobilie berechnet.

Risiken des Übergangs zum Klimawandel: Die Höhe der Mieten für energieintensive Gebäude wird durch die Nichteinhaltung von Vorschriften beeinträchtigt. Der potenzielle Wertverlust wird auf der Grundlage des kohlenstoffarmen Übergangs der Weltwirtschaft (z. B. Einführung einer Kohlenstoffsteuer) berechnet.

Diese KRIs werden von einem externen Anbieter erstellt. Die detaillierte Methodik ist auf Anfrage erhältlich.

Der Fonds fördert E/S-Merkmale, wird aber nicht notwendigerweise nachhaltige Investitionen tätigen.

Die Risikomanagement-Aktivitäten stellen sicher, dass die Strategie mit den vom Fonds geförderten ökologischen und/oder sozialen Merkmalen übereinstimmt. Der Schwerpunkt liegt - unter anderem - auf der Bewertung

- der Nachhaltigkeitsindikatoren, die zur Messung der Erreichung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale verwendet werden;
- der Vermögensallokation des Portfolios (Mindestanteil der Anlagen, die die geförderten ökologischen und/oder sozialen Merkmale erreichen, oder Sektorexposure);
- der Maßnahmen, die ergriffen wurden, um die ökologischen und/oder sozialen Merkmale zu erreichen;
- der PAI im Bereich Umwelt.

Wesentliche Risiken im Zusammenhang mit der Anlage in Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und der Bestellung von Erbbaurechten (Marktrisiko)

Risiken der negativen Wertentwicklung des Fonds

Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell im Grundbesitz liegende Risiken. Hierzu zählen u.a. Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich u. a. aus der Veränderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Veränderungen der Standortqualität können zur Folge haben, dass der Standort für die gewählte Nutzung nicht mehr oder

nicht mehr im gleichen Maße wie beim Erwerb der Immobilie geeignet ist. Des Weiteren kann die Nachfrage nach Mietflächen bzw. Mietobjekten insgesamt und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für Objekte des Fonds aufgrund der negativen wirtschaftlichen Entwicklung absinken. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Zur Begrenzung dieser Risiken strebt die Gesellschaft - soweit dies im Rahmen der Anlagestrategie möglich ist - eine hohe Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien und eine, verschiedene Branchen/Nutzertypen umfassende Mieterstruktur an. Durch laufende Instandhaltung und Modernisierung oder Umstrukturierung der Immobilien soll deren Wettbewerbsfähigkeit erhalten bzw. verbessert werden.

Risiken der eingeschränkten Liquidität des Fonds

Die Gesellschaft darf u.a. zur Fremdfinanzierung von Immobilien Kredite aufnehmen. Durch die Verpflichtungen zur Rückzahlung aufgenommener Kredite kann die Liquidität des Fonds gebunden sein. Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft gezwungen ist, Vermögensgegenstände vorzeitig oder zu schlechteren Konditionen zu veräußern als geplant. Im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen, z.B. infolge massiver Anteilrückgaben, kann nicht garantiert werden, dass die Gesellschaft die notwendigen Mittel durch Objektverkäufe oder kurzfristige Kreditaufnahmen beschaffen kann. Damit steigt Risiko, dass die Rücknahme der Anteile ggf. für einen längeren Zeitraum ausgesetzt werden muss oder es zur Liquidation des Fonds kommt.

Immobilienbezogene Risiken des Fonds

Immobilien können durch Feuer- Sturm- sowie Elementarschäden (insbesondere Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben) beeinträchtigt werden und an Wert verlieren. Solche Schäden sind international durch Versicherungen abgesichert, jedoch nur insoweit als entsprechende Angebote durch Versicherungen vorhanden sind und eine Versicherung wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist. Bestimmte Schäden können daher nicht von einer Versicherung abgedeckt sein.

Immobilien, speziell in Ballungsräumen, können möglicherweise einem Kriegs- und Terrorrisiko ausgesetzt sein. Ohne selbst von einem Terrorakt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigt wird und die Mietersuche erschwert bzw. unmöglich ist. Auch Terrorismusrisiken werden durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist. U.U. sind das Kriegs- und Terrorrisiko nicht, nicht vollständig oder nicht zu vertretbaren Konditionen versicherbar.

Risiken aus Altlasten (wie Bodenverunreinigungen, Asbest-Einbauten) werden insbesondere beim Erwerb von Immobilien sorgfältig geprüft (gegebenenfalls durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten). Risiken dieser Art sind jedoch nicht vollständig auszuschließen.

Immobilien können mit Baumängeln behaftet sein. Diese Risiken sind auch durch sorgfältige technische Prüfung des Objekts und gegebenenfalls Einholung von Sachverständigengutachten bereits vor dem Erwerb nicht vollständig auszuschließen.

Bei der Projektentwicklung bzw. bei sog. Forward Deals (Ankauf von noch in der Bebauung befindlichen oder noch zu bebauenden Immobilien) können sich Risiken z.B. durch Änderungen in der Bauleitplanung und Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung, Baukostenerhöhungen und Fertigstellungsrisiken ergeben. Der Erfolg der Erstvermietung ist zudem von der Nachfragesituation im Zeitpunkt der Fertigstellung abhängig, soweit das Objekt beim Erwerb noch nicht oder nicht vollständig vermietet ist. Anleger könnten während der Projektentwicklung verlangen, dass Anteile zurückgenommen werden, mit der Folge, dass die Durchführung des Projektes wegen fehlender Liquidität gefährdet werden könnte. Die ggf. erforderliche Veräußerung eines nicht fertiggestellten Entwicklungsprojektes könnte zu erheblichen Verlusten und damit zu einem entsprechenden Wertverlust der Anteile der Anleger führen.

Bei Veräußerung einer Immobilie können selbst bei Anwendung größter kaufmännischer Sorgfalt Gewährleistungsansprüche des Käufers oder sonstiger Dritter entstehen, für die der Fonds haftet.

Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind Risiken, die sich aus der Gesellschaftsform ergeben, Risiken im Zusammenhang mit dem möglichen Ausfall von Mitgesellchaftern und Risiken der Änderung der steuerrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere, wenn die Immobilien-Gesellschaften ihren Sitz im Ausland haben. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Schließlich kann es für den Fall der beabsichtigten Veräußerung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen.

Immobilieninvestitionen werden in aller Regel fremdfinanziert. Dies erfolgt zur Erzielung eines Leverage-Effektes (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des Fonds aus, bei einer 50-prozentigen Kreditfinanzierung etwa verdoppelt sich die Wirkung eines Mehr- oder Minderwertes der Immobilie auf das eingesetzte Fondskapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung. Wertänderungen haben somit bei Nutzung von Fremdfinanzierungen eine größere Bedeutung als bei eigenfinanzierten Objekten. Der Anleger profitiert damit stärker an Mehrwerten und wird stärker von Minderwerten belastet als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung.

Werden Darlehen, die zur Finanzierung von Immobilieninvestitionen aufgenommen worden sind, vorzeitig zurückgezahlt (z.B. bei der Veräußerung der Immobilie), können Vorfälligkeitsentschädigungen zu zahlen sein, die dem Fonds belastet werden.

Eine umfangreiche Fremdfinanzierung von Immobilien verringert außerdem die Möglichkeiten, im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen, z.B. infolge massiver Anteilrückgaben, die notwendigen Mittel durch Objektverkäufe oder kurzfristige Kreditaufnahmen zu beschaffen. Das Risiko, dass die Rücknahme der Anteile ausgesetzt werden muss, steigt somit.

Bei Belastung einer Immobilie mit einem Erbbaurecht besteht das Risiko, dass der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, insbesondere den Erbbauzins nicht zahlt. In diesem und in anderen Fällen kann es zu einem vorzeitigen Heimfall des Erbbaurechts kommen. Die Gesellschaft muss dann eine andere wirtschaftliche Nutzung der Immobilie anstreben, was im Einzelfall schwierig

sein kann. Dies gilt sinngemäß auch für den Heimfall nach Vertragsablauf. Schließlich können die Belastungen der Immobilie mit einem Erbbaurecht die Fungibilität einschränken, d.h., die Immobilie lässt sich möglicherweise nicht so leicht veräußern wie ohne eine derartige Belastung.

Politische Entscheidungen oder andere politische Entwicklungen können dazu führen, dass der betroffene Immobilienmarkt an Attraktivität verliert, wodurch der Wert der dort ggf. gehaltenen Immobilien negativ betroffen sein kann.

Aufgrund der globalen Ausbreitung von Krankheiten, beispielsweise Covid-19-Pandemie, kann es zu Störungen des öffentlichen Lebens und des Immobilienmarktes kommen. Dies kann zu Leerständen, Mietrückständen und Mietausfällen führen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken können.

Bewertungsrisiken

Die Bestimmung des Wertes von Immobilien beruht auf Bewertungen der erzielbaren Erträge der Immobilien und somit der Immobilienwerte durch unabhängige Bewerter. Diese Bewertungen können von der tatsächlichen Höhe der aktuellen Erträge aus den Immobilien, die bewertet werden, abweichen. Obwohl solche Bewertungen nach anerkannten Grundsätzen von unabhängigen Bewertern durchgeführt werden, gibt es keine Gewähr dafür, dass sie sich als richtig erweisen und den tatsächlich am Markt erzielbaren Preis für die Immobilien widerspiegeln. Die Immobilien, unabhängig davon, ob diese unmittelbar von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens oder mittelbar über eine Immobilien-Gesellschaft erworben werden, werden beim Ankauf und anschließend regelmäßig durch unabhängige Bewerter bewertet, um den Verkehrswert der Immobilien bzw. den Preis, der im Falle einer Veräußerung mindestens erzielt werden sollte, zu bestimmen. Es kann je doch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass der Preis für die Immobilie, der bei Veräußerung erzielt werden könnte, der Bewertung der Immobilie durch einen unabhängigen Bewerter entspricht. Der Preis kann niedriger sein und ggf. ist das Objekt auch gar nicht veräußerbar.

Wesentliche Risiken im Zusammenhang mit der Anlage in Liquiditätsanlagen (Marktrisiko)

Der Fonds kann neben Anlagen in Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften auch bestimmte Liquiditätsanlagen tätigen. Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die mit der Anlage in einzelne Liquiditätsanlagen durch den Fonds einhergehen. Diese Risiken können die Wertentwicklung des Fonds bzw. der im Fonds gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

Kapitalmarktrisiko

Die Kurs- oder Marktwertentwicklung von Finanzprodukten hängt insbesondere von der Entwicklung der Kapitalmärkte ab, die wiederum von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen in den jeweiligen Ländern beeinflusst wird. Auf die allgemeine Kursentwicklung insbesondere an einer Börse können auch irrationale Faktoren wie Stimmungen, Meinungen und Gerüchte einwirken. Schwankungen der Kurs- und Marktwerte können auch auf Veränderungen der Zinssätze, Wechselkurse oder der Bonität eines Emittenten zurückzuführen sein. Aus dem Umstand, dass sich die internationalen Finanz- und Kapitalmärkte zunehmend wechselseitig

beeinflussen, können auch Risiken für die Immobilienmärkte resultieren. Globale oder regionale Finanzmarkt- und Kreditkrisen können erhebliche negative Auswirkungen auf die Realwirtschaft und damit auf die nationalen und internationalen Immobilienmärkte sowie die Mietmärkte (z.B. durch Insolvenzen von Banken, Vertragspartnern und Mietern) und auch auf das Verhalten von Anlegern in offene Immobilienfonds haben (z.B. durch innerhalb kurzer Zeit in großem Umfang erfolgende Rückgabeverlangen von Anlegern). Geopolitische Risiken und Kriege sowie Risiken im Zusammenhang mit innerstaatlichen Konflikten können erhebliche negative Auswirkungen auf die Kapitalmärkte haben.

Risiko von negativen Habenzinsen

Die Gesellschaft legt liquide Mittel des Fonds bei der Verwahrstelle oder anderen Banken für Rechnung des Fonds an. Für diese Bankguthaben ist teilweise ein Zinssatz vereinbart, der dem European Interbank Offered Rate (Euribor) abzüglich einer bestimmten Marge entspricht. Sinkt der Euribor unter die vereinbarte Marge, so führt dies zu negativen Zinsen auf dem entsprechenden Konto. Abhängig von der Entwicklung der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank können sowohl kurz-, mittel- als auch langfristige Bankguthaben eine negative Verzinsung erzielen.

Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Fonds (Liquiditätsrisiko)

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die die Liquidität des Fonds beeinträchtigen können. Dies kann dazu führen, dass der Fonds seinen Zahlungsverpflichtungen vorübergehend oder dauerhaft nicht nachkommen kann oder dass die Gesellschaft gezwungen ist, den Fonds aufzulösen. Der Anleger könnte gegebenenfalls die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren und ihm könnte das investierte Kapital oder Teile hiervon für unbestimmte Zeit nicht zur Verfügung stehen. Durch die Verwirklichung der Liquiditätsrisiken könnte zudem der Wert des Fondsvermögens und damit der Anteilwert sinken, etwa wenn die Gesellschaft gezwungen ist, bei entsprechender gesetzlicher Zulässigkeit, Vermögensgegenstände für den Fonds unter Verkehrswert zu veräußern.

Risiko aus der Anlage in Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind illiquide Vermögensgegenstände, so dass die Veräußerung dieser Vermögensgegenstände längere Zeit in Anspruch nimmt. Da der Fonds überwiegend in diese Vermögensgegenstände investiert ist, besteht ein erhöhtes Risiko von Rücknahmeaussetzungen.

Risiko aus der Anlage in Vermögensgegenstände für die Liquiditätsanlage

Für den Fonds dürfen für die Liquiditätsanlage auch Vermögensgegenstände erworben werden, die nicht an einer Börse zugelassen oder an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind. Diese Vermögensgegenstände können gegebenenfalls nur mit hohen Preisabschlägen, zeitlicher Verzögerung oder gar nicht weiterveräußert werden. Auch an einer Börse zugelassene Vermögensgegenstände können abhängig von der Marktlage, dem Volumen, dem Zeitrahmen und den geplanten Kosten gegebenenfalls nicht oder nur mit hohen Preisabschlägen veräußert werden. Obwohl für den Fonds im Rahmen der Liquiditätsanlage nur Vermögensgegenstände erworben werden dürfen, die grundsätzlich jederzeit liquidiert werden können, kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese zeitweise oder dauerhaft nur unter Realisierung von Verlusten veräußert werden können.

Risiko durch Kreditaufnahme

Die Gesellschaft darf für Rechnung des Fonds Kredite aufnehmen entsprechend der unter den Gliederungspunkten „2.1 Art der Vermögenswerte und Art der Techniken“ und „0. Beschreibung etwaiger Anlagebeschränkungen“ dargelegten Vorgaben. Kredite mit einer variablen Verzinsung können sich durch steigende Zinssätze negativ auf das Fondsvermögen auswirken. Muss die Gesellschaft einen Kredit zurückzahlen und kann ihn nicht durch eine Anschlussfinanzierung oder im Fonds vorhandene Liquidität ausgleichen, ist sie möglicherweise gezwungen, Vermögensgegenstände vorzeitig oder zu schlechteren Konditionen als geplant zu veräußern.

Risiko bei Feiertagen in bestimmten Regionen/Ländern

Nach der Anlagestrategie sollen Investitionen für den Fonds insbesondere in bestimmten Regionen/Ländern getätigt werden. Aufgrund lokaler Feiertage in diesen Regionen/Ländern kann es zu Abweichungen zwischen den Handelstagen an Börsen dieser Regionen/Länder und Bewertungstagen des Fonds kommen. Der Fonds kann möglicherweise an einem Tag, der kein Bewertungstag ist, auf Marktentwicklungen in den Regionen/Ländern nicht am selben Tag reagieren oder an einem Bewertungstag, der kein Handelstag in diesen Regionen/Ländern ist, auf dem dortigen Markt nicht handeln. Hierdurch kann der Fonds gehindert sein, Vermögensgegenstände in der erforderlichen Zeit zu veräußern. Dies kann die Fähigkeit des Fonds nachteilig beeinflussen, Rückgabeverlangen oder sonstigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Kontrahentenrisiko inklusive Kredit- und Forderungsrisiko

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die sich für den Fonds im Rahmen einer Vertragsbindung mit einer anderen Partei (sogenannte Gegenpartei) ergeben können. Dabei besteht das Risiko, dass der Vertragspartner seinen Verpflichtungen aus dem Vertrag nicht mehr nachkommen kann. Diese Risiken können die Wertentwicklung des Fonds beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert und das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Veräußert der Anleger Anteile am Investmentvermögen zu einem Zeitpunkt, in dem eine Gegenpartei oder ein zentraler Kontrahent (Central Counterparty – „CCP“) ausgefallen ist und dadurch der Wert des Fonds nachteilig beeinträchtigt ist, könnte der Anleger das von ihm in den Fonds investierte Geld nicht oder nicht vollständig zurück erhalten. Der Anleger könnte daher sein in den Fonds investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

Adressenausfallrisiko / Gegenpartei-Risiken (außer CCP)

Durch den Ausfall eines Ausstellers (Emittenten) oder Kontrahenten können für den Fonds Verluste entstehen. Die Partei eines für Rechnung des Fonds geschlossenen Vertrags kann teilweise oder vollständig ausfallen (Kontrahentenrisiko). Dies gilt für alle Verträge, die für Rechnung eines Fonds geschlossen werden.

Im Zusammenhang mit Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften besteht das Adressenausfallrisiko/Kontrahentenrisiko insbesondere im Hinblick auf Mieter, Bauunternehmer, Dienstleister und Mitgesellschafter an Immobilien-Gesellschaften.

Risiko durch zentrale Kontrahenten

Ein zentraler Kontrahent tritt als zwischengeschaltete Institution in bestimmte Geschäfte für einen Fonds ein, insbesondere in Geschäfte über derivative Finanzinstrumente. In diesem Fall wird er als Käufer gegenüber dem Verkäufer und als Verkäufer gegenüber dem Käufer tätig. Ein CCP sichert sich gegen das Risiko, dass seine Geschäftspartner die vereinbarten Leistungen nicht erbringen können, durch eine Reihe von Schutzmechanismen ab, die es ihm jederzeit ermöglicht, Verluste aus den eingegangenen Geschäften auszugleichen, etwa durch sogenannte Einschusszahlungen (z.B. Besicherungen). Es kann trotz dieser Schutzmechanismen nicht ausgeschlossen werden, dass ein CCP seinerseits überschuldet oder zahlungsunfähig wird und ausfällt, wodurch auch Ansprüche der Gesellschaft für den Fonds betroffen sein können. Hierdurch können Verluste für den Fonds entstehen, die nicht abgesichert sind.

Wesentliche mit Techniken (Einsatz von Derivaten, Wertpapier-Darlehen, Pensionsgeschäften und sonstigem Leverage) verbundene Risiken

Die nachfolgend dargestellten Risiken können die Wertentwicklung des Fonds nachteilig beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert auswirken. Veräußert der Anleger Anteile am Investmentvermögen zu einem Zeitpunkt, in dem die Kurse der in dem Investmentvermögen befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in das Investmentvermögen investierte Geld nicht oder nicht vollständig zurück. Der Anleger könnte sein in den Fonds investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

Risiken bei Wertpapier-Darlehensgeschäften

Wertpapier-Darlehensgeschäfte werden für Rechnung des Fonds nicht getätigt.

Risiken bei Pensionsgeschäften

Wertpapier-Pensionsgeschäfte werden für Rechnung des Fonds nicht getätigt.

Risiken im Zusammenhang mit Derivatgeschäften

Die Gesellschaft darf für den Fonds Derivatgeschäfte ausschließlich zu Absicherungszwecken einsetzen. Der Kauf und Verkauf von Optionen sowie der Abschluss von Terminkontrakten oder Swaps sind mit folgenden Risiken verbunden:

- Durch die Verwendung von Derivaten können Verluste entstehen, die nicht vorhersehbar sind und sogar die für das Derivatgeschäft eingesetzten Beträge überschreiten können.
- Kursänderungen des Basiswertes können den Wert eines Optionsrechts oder Terminkontraktes vermindern. Vermindert sich der Wert bis zur Wertlosigkeit, kann die Gesellschaft gezwungen sein, die erworbenen Rechte verfallen zu lassen. Durch Wertänderungen des einem Swap zugrundeliegenden Vermögenswertes kann der Fonds ebenfalls Verluste erleiden.

- Ein liquider Sekundärmarkt für ein bestimmtes Instrument zu einem gegebenen Zeitpunkt kann fehlen. Eine Position in Derivaten kann dann unter Umständen nicht wirtschaftlich neutralisiert (geschlossen) werden.
- Durch die Hebelwirkung von Optionen kann der Wert des Vermögens des Fonds stärker beeinflusst werden, als dies beim unmittelbaren Erwerb der Basiswerte der Fall ist. Das Verlustrisiko kann bei Abschluss des Geschäfts nicht bestimmbar sein.
- Der Kauf von Optionen birgt das Risiko, dass die Option nicht ausgeübt wird, weil sich die Preise der Basiswerte nicht wie erwartet entwickeln, so dass die vom Fonds gezahlte Optionsprämie verfällt. Beim Verkauf von Optionen besteht die Gefahr, dass der Fonds zur Abnahme von Vermögenswerten zu einem höheren als dem aktuellen Marktpreis, oder zur Lieferung von Vermögenswerten zu einem niedrigeren als dem aktuellen Marktpreis verpflichtet. Der Fonds erleidet dann einen Verlust in Höhe der Preisdifferenz minus der eingenommenen Optionsprämie.
- Bei Terminkontrakten besteht das Risiko, dass die Gesellschaft für Rechnung des Fonds verpflichtet ist, die Differenz zwischen dem bei Abschluss zugrunde gelegten Kurs und dem Marktkurs zum Zeitpunkt der Glattstellung bzw. Fälligkeit des Geschäftes zu tragen. Damit würde der Fonds Verluste erleiden. Das Risiko des Verlusts ist bei Abschluss des Terminkontrakts nicht bestimmbar.
- Der gegebenenfalls erforderliche Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) ist mit Kosten verbunden.
- Die von der Gesellschaft getroffenen Prognosen über die künftige Entwicklung von zugrundeliegenden Vermögensgegenständen, Zinssätzen, Kursen und Devisenmärkten können sich im Nachhinein als unrichtig erweisen.
- Die den Derivaten zugrundeliegenden Vermögensgegenstände können zu einem an sich günstigen Zeitpunkt nicht gekauft bzw. verkauft werden oder müssen zu einem ungünstigen Zeitpunkt gekauft oder verkauft werden.
- Daneben können sich die Zinssätze verschiedener, auf die gleiche Währung lautender zinsbezogener Finanzinstrumente mit vergleichbarer Restlaufzeit unterschiedlich entwickeln.

Bei außerbörslichen Geschäften, sogenannten over-the-counter (OTC)–Geschäfte, können folgende Risiken auftreten:

- Es kann ein organisierter Markt fehlen, so dass die Gesellschaft die für Rechnung des Fonds am OTC-Markt erworbenen Finanzinstrumente schwer oder gar nicht veräußern kann.
- Der Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig, nicht möglich bzw. mit erheblichen Kosten verbunden sein.

Risiken im Zusammenhang mit dem Empfang von Sicherheiten

Die Gesellschaft erhält für Derivatgeschäfte u.U. Sicherheiten. Derivate können im Wert steigen. Die erhaltenen Sicherheiten könnten dann ggf. nicht mehr ausreichen, um den Lieferungs- bzw. Rückübertragungsanspruch der Gesellschaft gegenüber dem Kontrahenten in voller Höhe abzudecken.

Die Gesellschaft kann Barsicherheiten auf Sperrkonten anlegen. Das Kreditinstitut, bei dem die Bankguthaben verwahrt werden, kann jedoch ausfallen. Bei Beendigung des Geschäfts könnten die angelegten Sicherheiten nicht mehr in voller Höhe verfügbar sein, obwohl sie von der Gesellschaft für den Fonds in der ursprünglich gewährten Höhe wieder zurück gewährt werden müssen. Dann müsste der Fonds die bei den Sicherheiten erlittenen Verluste tragen.

Von der Anlagepolitik unabhängige Risiken, die mit der Anlage in einen Fonds mit mehr als einem Anteilinhaber verbunden sind

Risiko der Liquidität durch Austritt von Anlegern

Die Liquidität des Fonds ist aufgrund unterschiedlich hoher Mittelzu- und -abflüsse Schwankungen ausgesetzt. In den Fonds können mehrere Anleger investieren. Umfangreiche Rückgabeverlangen eines oder mehrerer Anleger können sich auf die Liquidität des Fonds auswirken. Die Gesellschaft kann die Rücknahme der Anteile aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich scheinen lassen bzw. wenn die liquiden Mittel zur Erfüllung der Rücknahmeverlangen und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Fonds nicht ausreichen. In Folge einer Aussetzung der Anteilrücknahme kann u.a. der Anteilwert sinken, z.B. wenn die Gesellschaft gezwungen ist, soweit gesetzlich zulässig, Vermögensgegenstände während der Aussetzung der Anteilrücknahme unter Verkehrswert zu veräußern. Ist die Gesellschaft nicht in der Lage, die Rückgabeverlangen der Anleger zu erfüllen, kann dies außerdem zur Aussetzung der Rücknahme und im Extremfall zur anschließenden Auflösung des Fonds führen.

Risiken durch vermehrte Rückgaben oder Zeichnungen

Durch Kauf- und Verkaufsaufträge von Anlegern fließt dem Fondsvermögen Liquidität zu bzw. aus dem Fondsvermögen Liquidität ab. Die Zu- und Abflüsse können nach Saldierung zu einem Nettozu- oder -abfluss der liquiden Mittel des Fonds führen. Dieser Nettozu- oder -abfluss kann den Fondsmanager veranlassen, Vermögensgegenstände zu kaufen oder zu verkaufen, wodurch Transaktionskosten entstehen. Dies gilt insbesondere, wenn durch die Zu- oder Abflüsse eine von der Gesellschaft für den Fonds vorgesehene Quote liquider Mittel über- bzw. unterschritten wird. Die hierdurch entstehenden Transaktionskosten werden dem Fonds belastet und können die Wertentwicklung des Fonds beeinträchtigen. Bei Zuflüssen kann sich eine erhöhte Fondsliquidität belastend auf die Rendite auswirken, wenn die Gesellschaft die Mittel nicht zeitnah zu angemessenen Bedingungen anlegen kann.

Operative und sonstige Risiken

Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände oder Naturkatastrophen

Der Fonds kann Opfer von Betrug oder anderen kriminellen Handlungen werden. Er kann Verluste durch Missverständnisse oder Fehler von Mitarbeitern der Gesellschaft oder externer Dritter erleiden oder durch äußere Ereignisse wie z.B. Naturkatastrophen geschädigt werden.

Länder- oder Transferrisiko

Es besteht das Risiko, dass ein ausländischer Schuldner trotz Zahlungsfähigkeit aufgrund fehlender Transferfähigkeit oder fehlender Transferbereitschaft der Währung seines Sitzlandes oder aus ähnlichen Gründen Leistungen nicht fristgerecht, überhaupt nicht oder nur in einer anderen Währung erbringen kann. So können z.B. Zahlungen, auf die die Gesellschaft für Rechnung des Fonds Anspruch hat, ausbleiben oder in einer Währung erfolgen, die aufgrund von Devisenbeschränkungen nicht (mehr) konvertierbar ist, oder in einer anderen Währung erfolgen. Zahlt der Schuldner in einer anderen Währung, so unterliegt diese Position dem oben dargestellten Währungsrisiko.

Rechtliche und politische Risiken

Politische oder rechtliche Entwicklungen einschließlich der Änderungen von rechtlichen Rahmenbedingungen können von der Gesellschaft nicht oder zu spät erkannt werden oder zu Beschränkungen hinsichtlich erwerbbarer oder bereits erworbener Vermögensgegenstände führen. Diese Folgen können entstehen, wenn sich die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Gesellschaft und/oder die Verwaltung des Fonds in Deutschland ändern.

Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen, steuerliches Risiko; Investmentsteuerreform

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

Der Fonds ist als „Spezial-Investmentfonds“ im Sinne des § 26 InvStG in der ab dem 1.1.2018 geltenden Fassung konzipiert. Die Gesellschaft wird für inländische Beteiligungserträge die sog. Transparenzoption (§ 30 Abs. 1 InvStG n.F.) wahrnehmen, nach der der Anleger so behandelt wird, als ob er die Beteiligungserträge selbst erzielt hat. Im Hinblick auf inländische Immobilienerträge und sonstige Erträge, die keinem Steuerabzug unterliegen, wird die Gesellschaft auf Ausschüttungen und ausschüttungsgleiche Erträge einen Kapitalertragsteuereinbehalt vornehmen (§ 33 Abs. 1 InvStG n.F.), soweit keine gesetzlichen Regelungen eine Abstandnahme vom Kapitalertragsteuereinbehalt gestatten. Hierdurch wird eine Besteuerung auf Ebene des Spezial-Investmentvermögens verhindert.

Die Qualifikation als Spezial-Investmentfonds im Sinne des § 26 InvStG n.F. setzt die Einhaltung bestimmter Vorgaben voraus. Hält die Gesellschaft diese Vorgaben nicht ein oder kann die Gesellschaft diese Vorgaben nicht einhalten, gilt der Fonds für Steuerzwecke als „Investmentfonds“. In diesem Fall ist die Transparenzoption nicht anwendbar. Weiterhin führt ein Kapitalertragssteuereinbehalt auf Fondsebene nicht zur (Körperschaft-)Steuerfreiheit auf Fondsebene. Im Ergebnis unterliegen dann auf Fondsebene bestimmte inländische Erträge (Dividenden/ Mieten/ Veräußerungsgewinne aus Immobilien) einer Besteuerung mit Körperschaft- und ggf. mit Gewerbesteuer. Die Nichteinhaltung der Vorgaben für

die Qualifikation als Spezial-Investmentfonds und eine unter Umständen damit verbundene Besteuerung auf Fondsebene können für den Anleger steuerlich nachteilig sein.

Schlüsselpersonenrisiko

Fällt das Anlageergebnis des Fonds in einem bestimmten Zeitraum sehr positiv aus, hängt dieser Erfolg möglicherweise auch von der Eignung der handelnden Personen und damit den richtigen Entscheidungen des Managements ab. Die personelle Zusammensetzung des Fondsmanagements kann sich jedoch verändern. Neue Entscheidungsträger können dann möglicherweise weniger erfolgreich agieren.

Verwahrnisiko

Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen ist ein Verlustrisiko verbunden, das aus Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzungen bzw. aus höherer Gewalt resultieren kann.

Die Verwahrstelle haftet gegenüber dem Fonds oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstruments durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Unterverwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren.

Die Gesellschaft kann auch zu einem späteren Zeitpunkt nach Ausgabe dieses Informationsdokumentes mit der Verwahrstelle eine Haftungsbefreiung für das Abhandenkommen von Finanzinstrumenten vereinbaren, die von einem Unterverwahrer verwahrt werden (§ 88 Absatz 4 oder Absatz 5 KAGB). Sofern dies zwischen Gesellschaft und Verwahrstelle vereinbart ist und die Voraussetzungen der Haftungsbefreiung vorliegen, kann die Gesellschaft Ersatzansprüche wegen des Abhandenkommens von bei einem Unterverwahrer verwahrten Finanzinstrumenten nur gegen den jeweiligen Unterverwahrer geltend machen, nicht gegen die Verwahrstelle.

Risiken aus Handels- und Clearingmechanismen (Abwicklungsrisiko)

Bei der Abwicklung von Wertpapiergeschäften besteht das Risiko, dass eine der Vertragsparteien verzögert oder nicht vereinbarungsgemäß zahlt oder die Wertpapiere nicht fristgerecht liefert. Dieses Abwicklungsrisiko besteht entsprechend auch beim Handeln mit anderen Vermögensgegenständen für den Fonds.

B. ALLGEMEINE ANGABEN UND ANLAGEN

Definitionen:

Fonds:	BEOS Corporate Real Estate Fund Germany V
Gesellschaft:	Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH Darmstädter Landstraße 125, 60598 Frankfurt
Verwahrstelle:	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main
Abschlussprüfer:	PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 60327 Frankfurt am Main

Die diesem Finanzprodukt zugrundeliegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten. Das Sondervermögen bewirbt als Teil seiner Anlagestrategie u.a. ökologische und soziale Merkmale.

Es handelt sich daher um ein Finanzprodukt im Sinne von Art. 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rats vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (sog. „Offenlegungsverordnung“).

Weitere Informationen zu den sozialen und ökologischen Merkmalen, zu der Beachtung von Governance-Aspekten sowie zur Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren befinden sich im Anhang „Ökologische und/ oder soziale Merkmale“ dieses Informationsdokuments. Informationen über die Entwicklung der ökologischen und sozialen Merkmale sind in der Jahresberichterstattung gem. Art 11 Abs. 2 SFDR verfügbar.

Die folgenden weiteren Dokumente sind Bestandteil dieses Informationsdokuments oder wurden dem Anleger bereits zur Verfügung gestellt:

- Allgemeine Anlagebedingungen, nachfolgend „**AAB**“
- Besondere Anlagebedingungen, nachfolgend „**BAB**“
- Anlegervereinbarung, nachfolgend „**Anlage Anlegervereinbarung**“
- Bewertungsrichtlinie für die Bewertung von Vermögensgegenständen, nachfolgend „**Anlage Bewertungsrichtlinie**“

1. ANLAGESTRATEGIE UND ZIELE DES FONDS

Anlagestrategie

Für den Fonds wird folgende vorherrschende Anlagestrategie entsprechend der Kategorisierung der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 der Kommission zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU vom 19. Dezember 2012 („AIFM-VO“) verfolgt:

Gewerbeimmobilien

Der Fonds ist ein offener Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen mit Investitionsschwerpunkt Immobilien, der insbesondere in Unternehmensimmobilien innerhalb Deutschlands investiert. Für den Fonds können als Vermögensgegenstände Immobilien nach Maßgabe des § 1 BAB, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 2 BAB sowie Liquiditätsanlagen nach § 5 BAB erworben werden. Hierbei sind die steuerlichen Anlagebeschränkungen nach § 6 BAB zu beachten.

Die Fremdkapitalquote bezogen auf das Immobilienvermögen soll im Fonds bis zu 50 % betragen. Zudem können bis zu 30% des Wertes des Sondervermögens als kurzfristige Darlehen aufgenommen werden.

Die wichtigsten Vermögenswertkategorien inklusive etwaiger geographischer Schwerpunkte sind unter Buchstabe B Ziffer 2.1 „Art der Vermögenswerte und Art der Techniken“ aufgeführt.

Anlageziel

Anlageziel ist zunächst der Aufbau eines Immobilienportfolios aus Gewerbeimmobilien innerhalb Deutschlands mit Schwerpunkt auf Unternehmensimmobilien. Die Gesellschaft strebt für die erworbenen Vermögensgegenstände eine längerfristige Haltedauer an, wobei jedoch auch Veräußerungen innerhalb von zehn Jahren möglich sind.

Es werden regelmäßige marktgerechte Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt. Die Erträge sollen angemessene jährliche Ausschüttungen ermöglichen.

Das Vermögen des Fonds ist so anzulegen, dass möglichst große Sicherheit und Rentabilität unter Wahrung angemessener Mischung und Streuung erreicht werden. Es sollen nur solche Vermögensgegenstände erworben werden, die nachhaltig Ertrag und/oder Wachstum erwarten lassen. Der Schwerpunkt liegt auf dem Erwerb gewerblicher Bestandsobjekte. Daneben kann die Gesellschaft für den Fonds auch in Bau befindliche Gebäude oder unbebaute Grundstücke für Projektentwicklungen erwerben.

ART DER VERMÖGENSWERTE, TECHNIKEN UND DAMIT VERBUNDENE RISIKEN

Art der Vermögenswerte und Art der Techniken

Anlagebedingungen

Die Art der Vermögenswerte, in die der Fonds investieren darf, und die Art der Techniken, die für den Fonds eingesetzt werden dürfen, ergeben sich aus den folgenden Regelungen:

- § 5 AAB (Anlagegrundsätze)

- § 6 AAB (Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen)
- § 1 BAB (Immobilien)
- § 2 BAB (Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften)
- § 5 BAB (Liquidität)
- § 8 BAB (Derivate mit Absicherungszweck)

In diesem Rahmen obliegt die Auswahl der einzelnen Vermögensgegenstände dem Fondsmanagement.

Weitere Angaben zu den Vermögenswerten

Gemäß § 1 BAB dürfen Immobilien ausschließlich in Deutschland erworben werden. Innerhalb Deutschlands liegt der Schwerpunkt auf A-Städten/-Ballungsräume (Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Rhein-Main, Stuttgart, München - Top 7) und Wachstumsregionen.

Mit Vermögenswerten und Techniken verbundene Risiken

Die mit den Vermögenswerten und Techniken verbundenen Risiken ergeben sich aus den Risikohinweisen, die zu Beginn des Dokuments dargestellt sind. Wertpapier-Pensionsgeschäfte, Wertpapier-Darlehen, Kauf- und Rückverkaufsgeschäfte, Lombardgeschäfte und Gesamtrenditeswaps (Total Return Swaps) werden nicht abgeschlossen. Derivate werden nur zu Absicherungszwecken eingesetzt.

BESCHREIBUNG ETWAIGER ANLAGEBESCHRÄNKUNGEN

Bei der Verwaltung des Fonds müssen folgende Anlagebeschränkungen beachtet werden:

- § 5 AAB (Anlagegrundsätze)
- § 6 AAB (Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen)
- § 1 BAB (Immobilien)
- § 2 BAB (Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften)
- § 3 BAB (Belastung mit einem Erbbaurecht)
- § 5 BAB (Liquidität)
- § 6 BAB (steuerliche Anlagebeschränkungen)
- § 7 BAB (Währungsrisiko)
- § 8 BAB (Derivate mit Absicherungszweck)

LEVERAGE

Einsatz von Leverage

Leverage bezeichnet jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad des Fonds über das von Anlegern eingezahlte Kapital hinaus erhöht (Hebelwirkung). Solche Methoden sind der Abschluss von Wertpapier-Darlehen oder Pensionsgeschäften, Kreditaufnahmen sowie der Erwerb von Derivaten mit eingebetteter Hebelfinanzierung. Der Abschluss von Wertpapier-Darlehen oder Pensionsgeschäften ist für den Fonds ausgeschlossen. Die Möglichkeiten der Nutzung von Derivaten und zur Kreditauf-

nahme sind bereits unter dem Abschnitt „**2.1 Art der Vermögenswerte und Art der Techniken**“ dargestellt. Die Gesellschaft kann für den Fonds solche Methoden in dem in diesem Informationsdokument beschriebenen Umfang nutzen.

Der Leverage des AIF wird aus dem Verhältnis zwischen dem Verlustrisiko des AIF und seinem Nettoinventarwert ermittelt. Die Berechnung des Nettoinventarwertes ist im Abschnitt „10. Bewertungsverfahren und Berechnung des Nettoinventarwertes“ erläutert. Das Risiko des AIF wird sowohl nach der sogenannten Bruttomethode als auch nach der sogenannten Commitmentmethode berechnet. In beiden Fällen bezeichnet das Risiko des AIF die Summe der absoluten Werte aller Positionen des AIF, die entsprechend den gesetzlichen Vorgaben bewertet werden. Dabei ist es bei der Bruttomethode nicht zulässig, einzelne Derivatgeschäfte oder Wertpapierpositionen miteinander zu verrechnen (d. h. keine Berücksichtigung sogenannter Netting- und Hedging-Vereinbarungen). Im Unterschied zur Bruttomethode sind bei der Commitmentmethode einzelne Derivatgeschäfte oder Wertpapierpositionen miteinander zu verrechnen (Berücksichtigung sogenannter Netting- und Hedging-Vereinbarungen). Kurzfristige Kreditaufnahmen dürfen nach beiden Methoden außer Acht gelassen werden.

Die Gesellschaft erwartet, dass das nach der Brutto-Methode berechnete Risiko des AIF seinen Nettoinventarwert höchstens um das 2,5-fache und das nach der Commitmentmethode berechnete Risiko des AIF seinen Nettoinventarwert höchstens um das 2-fache übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, so dass es trotz der ständigen Überwachung durch die Gesellschaft zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

Restriktionen hinsichtlich des Einsatzes von Leverage ergeben sich aus den folgenden Bestimmungen:

- § 6 AAB (Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen)
- § 8 BAB (Derivate mit Absicherungszweck)

Die Gesellschaft darf Derivate nur zum Zwecke der Absicherung einsetzen.

Risiken durch den Einsatz von Leverage

Die mit dem Einsatz von Leverage verbundenen Risiken ergeben sich aus den Risikohinweisen, die zu Beginn des Dokuments dargestellt sind.

ÄNDERUNG DER ANLAGESTRATEGIE BZW. -POLITIK

Die Gesellschaft kann die AAB und BAB gemäß § 16 AAB nur im Einvernehmen mit den Anlegern ändern oder ergänzen.

Die Anleger haben sich im Rahmen der Anlegervereinbarung dazu zu verpflichten, zu allen Änderungen der Anlagebedingungen, die aufgrund Gesetzes oder auf Verlangen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht notwendig werden, ihre Zustimmung zu erteilen.

Die Anleger haben sich im Rahmen der Anlegervereinbarung zudem dazu zu verpflichten, zu allen Änderungen der Anlagebedingungen, die aufgrund von Gesetzesänderungen oder sonstiger aufsichtsrechtlicher Anforderungen notwendig werden, damit die Anteile am Sondervermögen den Vorgaben der Anlageverordnung entsprechen, ihre Zustimmung zu erteilen.

In den beiden vorgenannten Fällen wird die Gesellschaft die Anleger mindestens zwei Wochen im Voraus informieren und ihnen die angepassten Anlagebedingungen zusenden. Die Anleger können Änderungen gemäß dem vorstehenden Absatz widersprechen, wenn sie substantiiert darlegen, dass die Änderungen nicht im Sinne des vorstehenden Absatzes notwendig sind.

RECHTSSTELLUNG DES ANLEGERS GEGENÜBER DEM FONDS

Vertragsbeziehung

Die Gesellschaft erwirbt das Eigentum an den zum Fonds gehörenden Vermögensgegenständen. Der Anleger wird mit Abschluss des Investmentvertrags Treugeber und hat schuldrechtliche Ansprüche gegen die Gesellschaft. Mit den Anteilen sind grundsätzlich keine Stimmrechte verbunden.

Gerichtsstand/Rechtsordnung

Das Rechtsverhältnis zwischen Gesellschaft und Anleger sowie die vorvertraglichen Beziehungen richtet sich nach deutschem Recht. Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft. Hat der Anleger im Inland keinen allgemeinen Gerichtsstand, so ist nicht ausschließlicher Gerichtsstand der Sitz der Gesellschaft.

Durchsetzung von Rechten

Das Rechtsverhältnis zwischen der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und dem Anleger sowie die vorvertraglichen Beziehungen richten sich nach deutschem Recht. Der Sitz der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis. Hat der Anleger keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland, so ist nicht ausschließlicher Gerichtsstand der Sitz der Gesellschaft. Für Streitigkeiten aus der Anlegervereinbarung ist vereinbarter Gerichtsstand Frankfurt am Main. Die Vollstreckung von gerichtlichen Urteilen richtet sich nach der Zivilprozessordnung, ggf. dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung bzw. der Insolvenzordnung. Da die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH inländischem Recht unterliegt, bedarf es keiner Anerkennung inländischer Urteile vor deren Vollstreckung.

Zur Durchsetzung ihrer Rechte können Anleger den Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten beschreiten.

Widerrufsrecht

Anleger des Fonds können nur solche professionellen und semiprofessionellen Anleger sein, die keine natürlichen Personen sind. Die Anleger des Fonds können somit nicht unter die Definition eines Verbrauchers gemäß § 13 BGB fallen, so dass den Anlegern kein Widerrufsrecht zusteht.

IDENTITÄT UND PFLICHTEN WESENTLICHER DIENSTLEISTER

Identität und Pflichten der Verwaltungsgesellschaft

Die Verwaltungsgesellschaft ist die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in der Darmstädter Landstraße 125, 60598 Frankfurt.

Der Geschäftszweck und die Pflichten der Gesellschaft ergeben sich insbesondere aus:

- § 1 AAB (Grundlagen)
- § 4 AAB (Fondsverwaltung)

Identität und Pflichten der Verwahrstelle des Fonds

Die Verwahrstelle ist die Hauck & Aufhäuser Lampe Privatbank AG mit Sitz in Kaiserstraße 24 in 60311 Frankfurt am Main.

Die Pflichten der Verwahrstelle ergeben sich aus dem KAGB und den folgenden Regelungen:

- Verwahrstellenvertrag
- § 2 AAB (Verwahrstelle)

Die Pflichten der Verwahrstelle nach dem KAGB umfassen in Bezug auf den Fonds insbesondere:

- Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände des Fonds;
- Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nicht-verwahrfähigen Vermögensgegenständen;
- Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen oder Aktien des Fonds und die Ermittlung des Wertes des Fonds den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen des Fonds entsprechen;
- Unterzeichnung der Globalurkunden;
- Sicherstellung, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen an den Fonds oder für Rechnung des Fonds überwiesen wird;
- Sicherstellung, dass die Erträge des Fonds nach den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen verwendet werden;
- Ausführung der Weisungen der KVG, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen des Fonds verstoßen;
- Überwachung der Einhaltung der für den Fonds geltenden gesetzlichen und in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen;
- Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme des Fonds;
- Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB entsprechen und mit den Anlagebedingungen des Fonds übereinstimmen;
- Regelmäßige Prüfung, ob seitens der Verwaltungsgesellschaft geeignete Prozesse zur Bewertung der Vermögensgegenstände des Fonds eingerichtet und angewendet werden;
- Sicherstellung, dass die Bewertungsgrundsätze und –verfahren der Verwaltungsgesellschaft wirksam umgesetzt und regelmäßig überprüft werden;

- Überprüfung der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaften, in die der Fonds investiert ist, zum jeweiligen Bewertungszeitpunkt;
- Überwachung der Eintragung bzw. Sicherstellung der Wirksamkeit der Verfügungsbeschränkung gemäß §§ 83 Absatz 4, 84 Absatz 1 Nummer 3 KAGB.

Die Haftung der Verwahrstelle ergibt sich aus dem KAGB und den folgenden Regelungen:

- Verwahrstellenvertrag
- § 2 AAB

Identität und Pflichten des Abschlussprüfers des Fonds

Abschlussprüfer ist

PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Friedrich-Ebert-Anlage 35-37
60327 Frankfurt am Main.

Der Abschlussprüfer prüft den Jahresbericht des Fonds. Bei der Prüfung hat der Abschlussprüfer auch festzustellen, ob bei der Verwaltung des Fonds die Vorschriften des KAGB sowie die Bestimmungen der Anlagebedingungen beachtet worden sind. Das Ergebnis der Prüfung hat der Abschlussprüfer in einem besonderen Vermerk zusammenzufassen; der Vermerk ist in vollem Wortlaut im Jahresbericht wiederzugeben. Der Abschlussprüfer hat den Bericht über die Prüfung des Fonds der BaFin auf Verlangen einzureichen.

Identität und Pflichten sonstiger Dienstleister

Unternehmen, die von der Gesellschaft ausgelagerte Funktionen übernehmen, sind unter Ziffer 0 „Auslagerung und Unterverwahrung“ dargestellt.

- Im Zuge der steuerrechtlichen Beratung (insbesondere bei Transaktionen) werden in Abhängigkeit zur jeweils gestellten Aufgabe und der jeweiligen Expertise der Dienstleister verschiedene inländische und ausländische Steuerberatungsgesellschaften genutzt.
- Zur rechtlichen Beratung werden in Abhängigkeit zur jeweils gestellten Aufgabe und der jeweiligen Expertise der Dienstleister verschiedene inländische und ausländische Anwaltskanzleien genutzt.
- Soweit dies im Einzelfall für die Verwaltung des Fonds und seiner Vermögensgegenstände erforderlich ist, wird die Gesellschaft außerdem weitere Dienstleister aus dem technischen, baulichen oder anderen Bereichen beauftragen.

ZUSÄTZLICHE EIGENMITTEL

Die Gesellschaft hat die Berufshaftungsrisiken, die sich durch die Verwaltung des Fonds ergeben, abgedeckt durch zusätzliche Eigenmittel in Höhe von wenigstens 0,01 % des Werts der Portfolios der verwalteten Fonds, wobei dieser Betrag jährlich überprüft und angepasst wird.

AUSLAGERUNG UND UNTERVERWAHRUNG

Auslagerung

Die Gesellschaft hat die folgenden Tätigkeiten ausgelagert:

- Bewertung

Für die Bewertung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften bestellt die Gesellschaft die folgenden externen Bewerter:

Immobilien

Peter Jagel
Jagel & Partner Immobiliensachverständige
Oberanger 34-36
80331 München

Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger
Dr. Leopoldsberger + Partner
Rheinstraße 62
60529 Frankfurt am Main

Thore Simon
Simon & Reinhold, Partner
Haarstraße 15
30169 Hannover

Beteiligungen

MÖHRLE HAPP LUTHER Valuation GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
(Jana Wegner, Harm Dodenhoff, Birgit Kulwatz)
Brandstwierte 3
20457 Hamburg

Folgende Interessenskonflikte könnten sich aus der Auslagerung der Bewertung ergeben:

Das Entstehen von Interessenkonflikten kann zwar nicht ausgeschlossen werden, jedoch beugt gerade die Beauftragung externer Bewerter dem Entstehen von Interessenkonflikten erheblich vor. Die Auslagerung der Bewertung erhöht die Objektivität der Wertfindung. Die Bewerter unterliegen keinen Weisungen und keiner sonstigen Einflussnahme von außen, die die gebotene Objektivität ihrer Bewertung beeinträchtigen könnten. Die Bewertung erfolgt unparteiisch und mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit.

Die externen Bewerter sind unabhängig vom Fonds, der Gesellschaft und anderen Personen mit engen Verbindungen zum Fonds oder zur Gesellschaft. Die rechtliche und wirtschaftliche Unabhängigkeit (kein Konzernverbund, Verteilung der Umsätze auf mehrere Auftraggeber) ist gegeben.

- Asset Management und Property Management

Das Immobilien-Asset Management und das Property Management hat die Gesellschaft auf das Unternehmen BEOS AG, Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin ausgelagert. Das Property Management wurde von diesem teilweise unterausgelagert an die BEREM Property Management GmbH, Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin (insbesondere operatives Property Management). Die Buchhaltung im Rahmen des Property Managements wurde unterausgelagert an die Audit Tax & Consulting Services GmbH, Friedrichstraße 100, 10117 Berlin.

Die Gesellschaft hat die Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH, Cleverstraße 36, 50668 Köln mit Dienstleistungen in den Bereichen Controlling, Human Resources, Legal, Accounting, IT, Treasury, Tax, Marketing, Interne Revision und Public Relations beauftragt.

Die Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH gehört zur selben Unternehmensgruppe wie die Gesellschaft. Das gilt auch für die BEOS AG und die BEREM Property Management GmbH. Hierdurch können Interessenkonflikte entstehen. Gemäß ihren aufsichtsrechtlichen Pflichten wird die Gesellschaft dem Auslagerungspartner jedoch keine anderen Vereinbarungen oder Konditionen als einem unabhängigen Dritten gewähren, wenn dies für den Fonds oder die Anleger nachteilig wäre.

- Fondsadministration

Die Gesellschaft hat die Fondsadministration auf die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg ausgelagert.

Im Hinblick auf die vorstehenden Tätigkeiten sind Interessenkonflikte nicht zu erwarten.

Unterverwahrung

Gemäß den Regelungen im Verwahrstellenvertrag ist die Verwahrstelle berechtigt, die Verwahrung von verwahrfähigen Finanzinstrumenten unter den Voraussetzungen des § 82 KAGB auf einen Unterverwahrer zu übertragen. Im Falle der Übertragung der Verwahrfunktionen auf einen Unterverwahrer hat die Verwahrstelle sicherzustellen, dass der Unterverwahrer die ihm anvertrauten Vermögenswerte im gesetzlich erforderlichen Umfang getrennt hält. Die Verwahrstelle hat die KVG rechtzeitig zu unterrichten, wenn sie Kenntnis davon erhält, dass die Trennung der Vermögenswerte nicht oder nicht mehr in ausreichendem Maße gegeben ist, um im Falle der Insolvenz eines Unterverwahrers, dem gemäß § 82 KAGB Verwahrfunktionen übertragen wurden, Schutz zu gewährleisten.

Die folgenden Informationen hat die Gesellschaft von der Verwahrstelle mitgeteilt bekommen. Die Gesellschaft hat die Informationen auf Plausibilität geprüft. Sie ist jedoch auf Zulieferung der Information

durch die Verwahrstelle angewiesen und kann die Richtigkeit und Vollständigkeit im Einzelnen nicht überprüfen:

Die Verwahrstelle hat derzeit keine Unterverwahrer mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen des Fonds beauftragt.

BEWERTUNG

Bewertungsverfahren und Berechnung des Nettoinventarwerts

Die Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil erfolgt gemäß § 11 AAB in Verbindung mit § 9 BAB in Verbindung mit der Bewertungsrichtlinie.

Bewertung einzelner Vermögensgegenstände

Bewertung von Immobilien

Die Bewertung der Immobilien des Fonds erfolgt gemäß § 3 AAB in Verbindung mit § 4 BAB und der Bewertungsrichtlinie.

Nebenkosten Immobilienerwerb

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für den Fonds anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Immobilie wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

Bauleistungen

Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Buchwerten angesetzt.

Bewertung von Anteilen an Immobilien-Gesellschaften

Der Wert der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft ist durch einen Abschlussprüfer nach den für die Bewertung von Unternehmensbeteiligungen allgemein anerkannten Grundsätzen zu ermitteln. Die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien sind mit dem Wert anzusetzen, der nach dem in der Bewertungsrichtlinie vorgegebenen Verfahren für die Immobilienbewertung festgestellt wurde.

Bankguthaben, Festgelder

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Festgelder werden zum Verkehrswert bewertet, sofern das Festgeld jederzeit kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt.

An einer Börse zugelassene/in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für den Fonds werden zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet, sofern nachfolgend nicht anders angegeben.

Nicht an Börsen notierte oder organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs

Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an Börsen zugelassen sind noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in den Freiverkehr einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist, sofern nachfolgend nicht anders angegeben. Unter dem Verkehrswert ist der Betrag zu verstehen, zu dem der jeweilige Vermögensgegenstand in einem Geschäft zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern ausgetauscht werden könnte.

Optionsrechte und Terminkontrakte

Die zu einem Fonds gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus einem Dritten eingeräumten Optionsrechten, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, werden zu dem jeweils letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet.

Das gleiche gilt für Forderungen und Verbindlichkeiten aus für Rechnung des Fonds verkauften Terminkontrakten. Die zu Lasten des Fonds geleisteten Einschüsse werden unter Einbeziehung der am Börsentag festgestellten Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste zum Wert des Fonds hinzugerechnet.

LIQUIDITÄTSRISIKOMANAGEMENT

Rückgaberechte

Die Anleger können von der Gesellschaft jederzeit gemäß § 10 AAB die Rücknahme der Anteile verlangen. Sie haben jedoch gemäß § 11 BAB die Rückgabe der Anteile mindestens sechs Monate im Voraus anzukündigen. Die Rücknahme erfolgt dann zum letzten Bankarbeitstag des letzten Monats vor Ablauf von 6 Monaten seit der Kündigung. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Fonds zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Verwahrstelle. Der Gesellschaft bleibt vorbehalten, die Rücknahme der Anteile auszusetzen, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich

lich erscheinen lassen, oder wenn die liquiden Mittel des Fonds nicht zur Erfüllung des Rücknahmeverlangens und einer Sicherstellung der ordnungsmäßigen Verwaltung des Fonds ausreichen. Einzelheiten zur Aussetzung sind in Buchstabe B Ziffer 14 „Ausgabe und Verkauf von Anteilen“ dokumentiert. Die Anleger sind über die Aussetzung und Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile schriftlich zu unterrichten.

Grundsätze des Liquiditätsrisikomanagements

Die Gesellschaft hat folgende schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken zu überwachen:

Die Gesellschaft legt für den Fonds adäquate Limits für die Liquidität und Illiquidität fest. Die gemäß § 253 Absatz 1 KAGB definierte Mindestliquidität wird in § 5 BAB explizit abgedungen. Es wird grundsätzlich eine geringe Liquiditätsquote angestrebt, die sich am immobilienwirtschaftlich notwendigen Liquiditätsbedarf orientiert. Vorübergehende Schwankungen sind möglich. Die Gesellschaft trifft Liquiditätsvorkehrungen und hat ein Liquiditätsverfahren umgesetzt, um quantitative und qualitative Risiken von Positionen und beabsichtigten Investitionen zu bewerten, die wesentliche Auswirkungen auf das Liquiditätsprofil des Vermögenswertportfolios des Fonds haben.

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze regelmäßig (mindestens einmal pro Jahr) und aktualisiert sie entsprechend.

Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene des Fonds, der Vermögensgegenstände sowie durch erhöhtes Rückgabeverlangen der Anleger ergeben können mittels einer monatlich durchgeführten Liquiditäts-Vorschau. Hierbei wird die Liquiditätshöhe hinsichtlich ihrer aktuellen und zukünftigen Angemessenheit unter Berücksichtigung des Liquiditätsprofils überprüft. Die Analyse betrachtet wesentliche Zahlungsströme der Vergangenheit und bekannte und/oder geplante Zahlungsströme der Zukunft wie z.B. Mittelzu- und Mittelabflüsse der Anleger, Zahlung von Ausschüttungen an die Anleger, Immobilientransaktionen, Kapitalströme von und zu Immobiliengesellschaften, Aufnahme und Rückzahlung von Darlehen sowie Zahlungsströme der Immobilienbewirtschaftung (Mieten, Instandhaltung, etc.). Darüber hinaus erfolgen die Berechnung aktueller und die Simulation zukünftiger Liquiditäts- und Fremdkapitalquoten.

Die Gesellschaft führt regelmäßig, mindestens einmal pro Jahr Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des Fonds bewerten kann. Die Gesellschaft führt die Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Hierbei werden Anlagestrategie, Rücknahmefristen, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie Informationen in Bezug auf allgemeines Anlegerverhalten und Marktentwicklungen einbezogen. Die Stresstests simulieren gegebenenfalls mangelnde Liquidität der Vermögenswerte im Fonds sowie atypische Rücknahmeforderungen. Sie decken Marktrisiken und deren Auswirkungen ab, einschließlich auf Nachschussforderungen, Besicherungsanforderungen oder Kreditlinien. Sie tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und der Rücknahmegrundsätze des Fonds in einer der Art des Fonds angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

KOSTEN

Die Errechnung von Ausgabe- und Rücknahmepreisen der Anteile und die Erhebung etwaiger Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge ergibt sich aus

- § 11 AAB
- § 10 BAB

Die Gebühren und Kosten, die von dem Fonds zu tragen sind, ergeben sich aus

- § 12 AAB
- § 12 BAB

Bei Immobilien-Gesellschaften gilt folgendes:

Die Kostenregelungen des § 12 BAB gelten gemäß dessen Absatz 1 entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Fonds unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und deren Immobilien.

Bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften erfolgt die Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Verwaltungsvergütung unter Berücksichtigung des Durchschauprinzips („Look Through“). Hierzu wird das Bruttofondsvermögen des Sondervermögens um den Wert der Beteiligung der Immobiliengesellschaften sowie etwaige Forderungen (Gesellschafterdarlehen, Zinsforderungen, etc.) gegenüber den Immobiliengesellschaften reduziert und anschließend die anteilige Summe der Vermögensgegenstände aller gehaltenen Immobiliengesellschaften addiert.

Abweichend hiervon gehen Aufwendungen, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von speziellen Anforderungen des KAGB entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des Fonds.

Die Höchstbeträge für weitere Aufwendungen lauten:

Im Hinblick auf weitere Aufwendungen gemäß § 12 BAB werden die jeweils tatsächlich angefallenen Aufwendungen dem Fonds belastet. Insbesondere die Kosten für Immobilientransaktionen, Transaktionen im Zusammenhang mit Liquiditätsanlagen und Derivaten hängen von der Anzahl und dem Wert der tatsächlich durchgeführten Transaktionen während des Geschäftsjahres ab. Ein im Voraus festgelegter Höchstbetrag für diese Aufwendungen besteht nicht.

FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER, VORZUGSBEHANDLUNG

Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anleger des Fonds fair zu behandeln (§ 26 Absatz 2 Nummer 6 KAGB). Die Gesellschaft verwaltet die von ihr aufgelegten Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Investmentvermögen und Anleger der Investmentvermögen nicht zulasten anderer bevorzugt behandelt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der Gesellschaft sind entsprechend ausgerichtet.

AUSGABE UND VERKAUF VON ANTEILEN

Die Anteile können bei der Gesellschaft erworben werden. Ausgabe und Rücknahme der Anteile erfolgt über die Verwahrstelle. Einzelheiten zur Ausgabe und Rücknahme der Anteile ergeben sich aus

- § 10 AAB, § 10 und 11 BAB
- § 4 der Anlegervereinbarung

ANGABE NETTOINVENTARWERT

Eine Information über den aktuellen Nettoinventarwert wird den Anlegern rechtzeitig vor Anteilerwerb und anschließend regelmäßig zur Verfügung gestellt.

ANGABE ZUR BISHERIGEN WERTENTWICKLUNG DES FONDS

Da es sich bei dem Fonds um einen neuaufgelegten Fonds handelt, ist die Angabe einer bisherigen Wertentwicklung des Fonds zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich.

Bei der Berechnung werden sämtliche Kosten und Gebühren abgezogen. Die historische Wertentwicklung wird in Euro berechnet.

Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie und auch kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Aus den Wertentwicklungen der Vergangenheit lassen sich keine Prognosen für die Zukunft herleiten.

ANGABEN ZUM PRIMEBROKER

Die Gesellschaft nimmt die Dienstleistungen eines Primebroker nicht in Anspruch.

OFFENLEGUNG VON INFORMATIONEN

Die Gesellschaft legt folgende Informationen unverzüglich offen:

- Angaben über die Änderung der Haftung der Verwahrstelle.

Die Gesellschaft legt zusätzlich folgende Informationen im Jahresbericht offen:

- den prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände des Fonds, die schwer liquidierbar sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten,
- jegliche neuen Regeln zum Liquiditätsmanagement des Fonds,
- das aktuelle Risikoprofil des Fonds und die hierfür eingesetzten Risikomanagementsysteme,
- alle Änderungen des maximalen Umfangs des einsetzbaren Leverages,
- Rechte sowie Änderungen der Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten und Garantien, die im Rahmen von Leveragegeschäften gewährt wurden,
- Gesamthöhe des Leverage des Fonds

Im Übrigen wird die Gesellschaft die Anleger gemäß §§ 279 Absatz 3, 300, 307, 308 Absatz 4 KAGB in Textform informieren.